

Bostadsrättsföreningen Midskeppet

Årsredovisning 2019



Årsredovisning för

Brf Midskeppet i Dockan

769625-5608

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Hans Johnsson	Ordförande	2020
Hans-Olof Olsson	Ledamot	2020
Hülya Asanovski	Ledamot	2020
Jan Sjöberg	Ledamot	2020
Malin Jakobsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Bengt-Göran Ziethén	Suppleant	2020
Madeleine Gilborne	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020
---------------	----------------------	------

Valberedning

Ditte Mårtensson	Sammanställande	2020
Magnus Lundh		2020
Emma Hjalmarsson		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten signatures and initials: JAC, JS, ay, H, and a stylized signature.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dockporten 4 i Malmö kommun med därpå uppfört flerbostadshus i 5-7 våningar, om totalt 75 lägenheter. Byggnaden färdigställdes 2015. Fastighetens adress är Dockgatan 19A-C, 21, 23 samt 25 A-B.

I fastigheten finns ett garage samt en gästlägenhet. Dessa ligger i två gemensamhetsanläggningar som föreningen delar med Brf Högmasten genom delägarförvaltning.

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt och 15 garageplatser samt 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	19	28	17	4

Total tomtarea:	5076 kvm
Total bostadsarea:	5612 kvm
Gästlägenhet:	37 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning *

Telia

E.ON **

E.ON

Örestads Bevakning

Securitas

Nomor

Bredablick Förvaltning ***

Teknisk förvaltning

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal ventilation

* Avslutas 2020-02-28, Sekant Fastighetsservice från och med 2020-03-01.

** Skellefteå Kraft ny leverantör från och med 2020-01-01.

*** Serviceavtalet för ventilation avslutades per 2019-12-31.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 103 487 kr och inga planerade underhåll för räkenskapsåret. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-05-29 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 791 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 141 kr per kvm.

HAC
JS ay
H
HP

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Problemen i ventilationsanläggningen åtgärdades delvis under året genom att garagefläkten flyttades från taket ner till garaget. Det kvarstår arbete med intrimning av värme och ventilationsanläggningen, då energiåtgången för fastigheten är för hög. Detta genomförs i början av 2020 under ansvar av JM.

Årsstämman 2019 tog beslut om installation av laddboxar i garaget. Upphandling av 4 stycken laddboxar har gjorts och installationen färdigställdes januari 2020. Anläggningen är förberedd för ytterligare 2 boxar när behovet föreligger. Bidrag till installationen erhålls från Naturvårdsverket. Två utav platserna är uthyrda samt en är reserverad.

Under året har ett av föreningens lån omsatts. I samband med detta gjordes en extra amortering om 800 000 kronor.

Styrelsen har inte varit nöjd med vår tekniska förvaltare, varvid avtalet sades upp. Upphandling av ny teknisk förvaltare har genomförts och Sekant har utsetts till att sköta förvaltningen från och med 2020-03-01. Detta gäller även för två av våra gemensamhetsanläggningar som vi har tillsammans med Brf Högmasten. Avtal om snöjour slöts med Sekant inför vintersäsongen 2019/2020.

Styrelsen har tagit fram ett dokument att användas i samband med introduktionen av nya medlemmar.

Nytt avtal om elleveranser för 2020 har slutits med Skellefteå Kraft. Det är ett avtal med rörligt pris, och där all el kommer från förnyelsebara källor.

Nytt avtal har slutits inför 2020 med Apcoa avseende övervakning av garaget.

Föreningen arbetar tillsammans med Securitas när det gäller systematiskt brandskyddsarbete. Totalt har under året fyra egenkontroller genomförts, där det bland annat ingått kontroll av brandskyddsutrustning.

Anticimex utförde spindelsanering samt plock av måsäggn under våren på fastigheten.

Samverkan mellan våra grannföreningar sker regelbundet, framförallt gäller det driften av alla våra gemensamhetsanläggningar, Dockporten GA2 (innergård/gästlägenhet), Dockporten GA3 (garage) samt Dockporten GA5 (stickgata).

Under året har Nyhetsbrev regelbundet skickats ut till våra medlemmar.

Styrelsen beslutade under hösten, baserat på upprättad budget, att årsavgiften för 2020 hålls oförändrad.

HA C
15 OM
RE

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 9 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 118 medlemmar.

18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 121 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2018 då årsavgifterna sänktes med 5%.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	4 384	4 407	4 487	4 227
Resultat efter finansiella poster	181	163	106	551
Förändring av underhållsfond	791	643	366	168
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	972	1 102	1 317	1 965
Soliditet %	80	79	79	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	631	631	665	665
Driftskostnad, kr / kvm	179	162	148	138
Ränta, kr / kvm	133	135	141	148
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	141	138	135	30
Lån, kr / kvm	9 141	9 462	9 640	9 996
Snittränta (%)	1,43	1,42	1,46	1,48

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Vid beräkning av driftskostnad i kr/kvm har justering gjorts för till medlemmar utdebiterade kostnader för varmvatten, el samt internet.

C
JMA
JS
CM
K
E

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	205 400 000	1 345 255	-775 596	162 809
Disposition enligt föreningsstämma			162 809	-162 809
Avsättning till underhållsfond		791 000	-791 000	
Årets resultat				180 899
Vid årets slut	205 400 000	2 136 255	-1 403 787	180 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-612 787
Årets resultat före fondförändring	180 899
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-791 000
Summa över/underskott	-1 222 888

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 222 888**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials at the bottom right corner.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 718 375	3 730 010
Övriga rörelseintäkter	3	666 121	677 445
Summa rörelseintäkter		4 384 496	4 407 455
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 624 170	-1 591 804
Övriga externa kostnader	7	-135 148	-199 251
Personalkostnader	8	-118 467	-116 807
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 581 652	-1 581 653
Summa rörelsekostnader		-3 459 437	-3 489 515
Rörelseresultat		925 059	917 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		930	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 090	-755 332
Summa finansiella poster		-744 160	-755 131
Resultat efter finansiella poster		180 899	162 809
Årets resultat		180 899	162 809

HA C
HA-05 AU
K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	256 143 819	257 701 484
Inventarier, maskiner och installationer	11	23 988	47 975
Summa materiella anläggningstillgångar		256 167 807	257 749 459
Summa anläggningstillgångar		256 167 807	257 749 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		42 495	55 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	259 646	281 974
Summa kortfristiga fordringar		302 141	337 519
Kassa och bank	13	1 782 411	1 814 900
Summa omsättningstillgångar		2 084 552	2 152 419
SUMMA TILLGÅNGAR		258 252 359	259 901 878

HA C
HA-15 04
K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		205 400 000	205 400 000
Underhållsfond		2 136 255	1 345 255
Summa bundet eget kapital		207 536 255	206 745 255
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 403 787	-775 596
Årets resultat		180 899	162 809
Summa fritt eget kapital		-1 222 888	-612 787
Summa eget kapital		206 313 367	206 132 468
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	17 850 000	52 100 000
Summa långfristiga skulder		17 850 000	52 100 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	33 450 000	1 000 000
Leverantörsskulder		130 733	143 206
Skatteskulder		1 894	374
Övriga skulder		-	39 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	506 365	486 111
Summa kortfristiga skulder		34 088 992	1 669 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 252 359	259 901 878

HA C
ds au
K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	925 059	917 940
Avskrivningar	1 581 652	1 581 653
	2 506 711	2 499 593
Erhållen ränta	930	201
Erlagd ränta	-745 090	-755 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 762 551	1 744 462
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	35 378	-98 296
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-30 418	-1 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 767 511	1 644 174
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	16 300 000	-
Amortering av låneskulder	-18 100 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-32 489	644 174
Likvida medel vid årets början	1 814 900	1 170 726
Likvida medel vid årets slut	1 782 411	1 814 900

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

HAJS al
K

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 542 771	3 542 770
Hyror p-platser/garage	151 200	151 200
Övriga objekt	24 404	36 040
Summa	3 718 375	3 730 010

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	225 000	198 000
Vatten	105 553	107 884
El	186 623	190 972
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	29 250	32 000
Överlåtelseavgifter	12 718	8 010
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 560	10 782
Övriga intäkter	99 418	129 797
Summa	666 121	677 445

HA C
JSOU
H
K

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 552	15 586
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 810	2 708
VA & sanitet, installationer	22 698	-
Värme, installationer	806	788
Ventilation, installationer	3 009	9 997
El, installationer	-	1 919
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 969	994
Hiss	10 268	-
Huskropp	-	919
Skadedjur	39 375	19 750
Summa	103 487	52 660

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	111 820
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	20 500
Summa	-	132 320

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	11 310	9 790
Teknisk förvaltning	177 338	172 978
Snöröjning	13 013	34 841
Serviceavtal	18 656	17 500
Förbrukningsinventarier	6 250	-
Förbrukningsmaterial	5 575	3 765
Övriga utgifter för köpta tjänster	28 953	25 401
El	353 971	326 441
Uppvärmning	304 946	297 363
Vatten och avlopp	235 788	138 964
Avfallshantering	82 543	97 562
Försäkringar	43 281	42 912
Systematiskt brandskyddsarbete	8 745	7 545
Samfälligheter	1 563	15 000
Bredband	228 752	200 932
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	15 829
Summa	1 520 683	1 406 824

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	2 676	3 281
Tele och post	12 630	4 125
Förvaltningskostnader	109 338	118 207
Revision	18 500	16 375
Bankkostnader	775	1 525
IT-tjänster	1 677	2 032
Övriga externa tjänster	-12 000	12 000
Övriga externa kostnader	1 553	41 706
Summa	135 148	199 251

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	91 000
Summa	93 000	91 000
Sociala avgifter	25 467	25 807
Summa	118 467	116 807

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 557 665	1 557 665
Inventarier, maskiner och installationer	23 987	23 988
Summa	1 581 652	1 581 653

Handwritten signature and date: 2020-04-14

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	186 919 794	186 919 794
-Mark	75 580 206	75 580 206
Utgående anskaffningsvärden	262 500 000	262 500 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 798 516	-3 240 851
	-4 798 516	-3 240 851
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 557 665	-1 557 665
	-1 557 665	-1 557 665
Utgående avskrivningar	-6 356 181	-4 798 516
Redovisat värde	256 143 819	257 701 484
Varav		
Byggnader	180 563 613	182 121 278
Mark	75 580 206	75 580 206
Taxeringsvärden		
Bostäder	149 000 000	131 000 000
Lokaler	1 131 000	979 000
Totalt taxeringsvärde	150 131 000	131 979 000
Varav byggnader	99 131 000	93 979 000

HA E
JS CM
K K

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	119 938	119 938
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	119 938	119 938
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-71 963	-47 975
	-71 963	-47 975
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 987	-23 988
	-23 987	-23 988
<i>Utgående avskrivningar</i>	-95 950	-71 963
Redovisat värde	23 988	47 975

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	259 646	281 974
Summa	259 646	281 974

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 782 411	1 814 900
Summa	1 782 411	1 814 900

HA L
JS ay
R
R

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	33 450 000	1 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 850 000	4 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	48 100 000
Summa	51 300 000	53 100 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	51 300 000	53 100 000
Summa	51 300 000	53 100 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,53%	2020-11-25	17 650 000	-	400 000	17 250 000
Swedbank	2,16%	2023-11-24	18 250 000	-	200 000	18 050 000
Stadshypotek	-	Löst	17 200 000	-	17 200 000	-
Stadshypotek	0,57%	2020-02-27 *	-	-16 300 000	300 000	16 000 000
Summa			53 100 000	-16 300 000	18 100 000	51 300 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lån omlagt till SEB från 2020-02-27 till 0,48% räntesats tom. 2021-02-28 med en amortering på 100 000 kr/kvartal.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	73 662	73 664
Upplupna räntekostnader	13 425	13 982
Förutbetalda intäkter	306 169	260 062
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 000
Upplupna driftskostnader	95 108	121 403
Summa	506 364	486 111

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

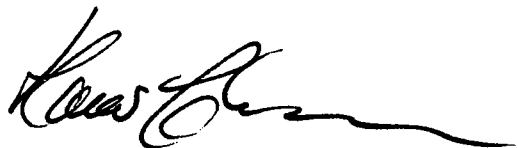
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	57 100 000	57 100 000
Summa ställda säkerheter	57 100 000	57 100 000

HA
JS
OU
KP

Underskrifter

Malmö, 2020-05-07



Hans Johnsson
Styrelseordförande



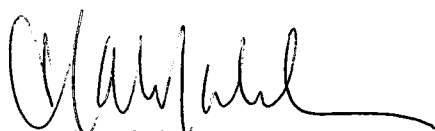
Hans-Olof Olsson



Hülya Asanovski

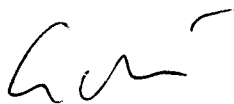


Jan Sjöberg



Malin Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13
Ernst & Young



Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Midskeppet i Dockan för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Reppert om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Midskeppet i Dockan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13 maj 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk-tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

